

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan C 1-B, Schwalbenweg
in Engelgau

I.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1.	Art der baulichen Nutzung

Es wird gem. § 5 BauNVO ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

1.1 In dem mit MDe bezeichneten Teilgebieten des Dorfgebiets sind nicht zulässig:

- sonstige Wohngebäude

Davon ausgenommen sind Teile von sonstigen Wohngebäuden, in denen keine schutzbedürftigen Räume angeordnet sind, sofern das betreffende sonstige Wohngebäude insgesamt überwiegend außerhalb der mit MDe bezeichneten Teile des Dorfgebiets gelegen ist.

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2 In dem Dorfgebiet (MD) und den mit MDe bezeichneten Teilgebieten des Dorfgebietes nicht zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Ausnahme

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 5 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 In dem Dorfgebiet (MD) und den mit MDe bezeichneten Teilgebieten des Dorfgebietes ist die Anlage von Festmistlagerstätten nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der vorhandenen Hauptwasserleitung sowie der in diesem Bereich festgesetzten Flächen für ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde nettersheim ist eine Überbauung der Grundstücksflächen nicht zulässig.

3. Flächen für Geh- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit „GLR“ gekennzeichneten Flächen werden als Flächen für Geh- und Leitungsrechte zur Herstellung und Unterhaltung einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung zugunsten der Gemeinde Nettersheim festgesetzt.

Festlegungen zu dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelegenen Teile des Grundbesitzes Gemarkung Engalgau, Flur 2 Flurstücke 54, 55, 80, 85, 91, 92, 93, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 sowie 127 ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich durch Aufforstung auf dem im Eigentum der Gemeinde Nettersheim stehenden Grundbesitz Gemarkung Frohngau, Flur 15 Flurstück 15 durch die Gemeinde Nettersheim zu leisten und zu sichern:

- Für jeden Quadratmeter der vorstehend aufgeführten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der innerhalb der mit MD bezeichneten Teilgebiete des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gelegen ist und bezüglich dessen eine Grundflächenzahl von 0,4 zeichnerisch festgesetzt ist, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich durch Aufforstung auf einer Fläche von jeweils 0,6626 qm auf dem Grundstück Gemarkung Frohngau, Flur 15 Flurstück 15 zu leisten.
- Für jeden Quadratmeter der vorstehend aufgeführten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der innerhalb der mit MDe bezeichneten Teilgebiete des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gelegen ist und bezüglich dessen eine Grundflächenzahl von 0,6 zeichnerisch festgesetzt ist, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich durch Aufforstung auf einer Fläche von jeweils 0,9939 qm auf dem Grundstück Gemarkung Frohngau, Flur 15 Flurstück 15 zu leisten.

Hinweis:

Es wird durch die Gemeinde Nettersheim für die Kosten, welche ihr durch die Durchführung der benannten Ausgleichsmaßnahmen entstehen, Kostenerstattung nach Maßgabe der Regelungen in den §§ 135 a – c BauGB sowie der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a – c des Baugesetzbuches (BauGB) der Gemeinde Nettersheim“ vom 04. Februar 2003 (in Kraft getreten am 01. März 2003 nach Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Nettersheim am 28. Februar 2003) bei den Eigentümern von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhoben werden.

II.	Örtliche Bauvorschriften
	Abfallbehälterplätze Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Gehölzen zu umpflanzen.

--	--

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

1. Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu melden.

Die zur Anzeige Verpflichteten haben bis zum Ablauf einer Woche das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand sind außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.

3. Hinweise zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

3.1 Dachfarbe/Dachaufbau

Als Dachfarben sollen dunkle anthrazitfarbene bis schwarze Farbtöne verwendet werden. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Sie sollen als Einzelgauben und von mindestens 1,00 m breiten Dachflächen umgeben sein. Die Summe der Dachaufbauten soll in ihrer Breite 3/10 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Eindeckung der Gauben soll im Material der Dachdeckung oder in Naturschiefer erfolgen. Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster über 1 qm Fläche sollen vermieden werden. Auf einer Dachseite sollen Dachgauben und Dachflächenfenster nur in einer Ebene liegen und nicht übereinander angeordnet werden. Es soll nur eine einheitliche Dachneigung zulässig sein. Das Dach soll symmetrisch aufgebaut sein.

3.2 Fassaden

Die Außenfronten der Gebäude sollen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaikfliesen, Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen soll vermieden werden. Als Fassadenmaterialien sollen Putz, Bruchsteine, Ziegelmauerwerk in Normalformat und unglasiert, Holzverkleidungen, Naturschiefer und konstruktives Fachwerk verwendet werden. Bei einer Doppelhausbebauung sollen beide Haushälften die gleiche Fassadengestaltung aufweisen. Dies schließt die Außentüren und Fenster mit ein.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen können entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von max. 0,80 m und zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m errichtet werden. Sie sollen als Staketenzaun, Laubhecke, Trockenmauer oder Maschendraht (dieser nur in Kombination mit einer Laubhecke) ausgebildet werden. Bei Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zum Wald dürfen keine Ausgänge zum Wald angelegt werden.

Weideflächen und Hofkoppeln können außerdem in ortsüblicher Weise mit Weidezäunen eingefriedet werden.

4. Sonstige Hinweise

Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Aufgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

Bei Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.